



## ENTREPRISE

# Un marché de bureaux sans visibilité

*Alors que le Simi se déroulera du 9 au 11 décembre porte de Versailles, les professionnels de l'immobilier d'entreprise s'inquiètent, comme leurs clients, du contexte économique. Et se concentrent sur des projets haut de gamme.*

Sur le marché des bureaux, l'ambiance n'est pas à la fête. Sur les neuf premiers mois de l'année, seuls 1,2 million de mètres carrés ont trouvé preneur en Ile-de-France, soit une baisse de 8 % sur un an et de 21 % par rapport à la moyenne décennale, selon ImmoStat. Et le nombre de grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) a reculé, tandis que les loyers se sont stabilisés. Deux chiffres sont marquants. D'un côté, « *plus de 6 millions de mètres carrés vides, dont on sait qu'une partie est totalement obsolète et ne sera jamais relouée, et qu'il faudra donc transformer* », soulignent David Bourla, directeur recherche, et Arthur Sauzier, directeur général, de Newmark France.



Ce qui, pour les investisseurs, pose la question des arbitrages à faire et la nécessité de réaliser de lourds travaux de rénovation. De l'autre, des loyers *prime* (haut du panier) dans le quartier central des affaires (QCA) parisien à 1 240 euros le

m<sup>2</sup> HC/HT/an, en hausse de 13 % sur un an, et « *qui devraient continuer de progresser sous la pression de la demande pour des immeubles bien placés et aux dernières normes environnementales et avec services* », estime Magali Marton, directrice études & recherche chez Knight Frank. En cause, des entreprises en manque de visibilité quant au contexte économique, fiscal et international, qui peinent donc à se lancer dans des projets de déménagement. « *C'est le match stay versus go*, constate Aymeric Le Roux, directeur des départements grands projets, conseil utilisateurs et tenant représentation chez Cush-man & Wakefield. *Bon nombre d'entre elles préfèrent ne pas bouger et renégocier en prolongeant leur bail pour une courte durée.* » Quitte à louer des surfaces additionnelles dans des bureaux opérés (équipés) ou des espaces de coworking, pour davantage de flexibilité. D'autant que ceux-ci ont également tendance à monter en gamme. « *Il y a une véritable premiumisation des bureaux neufs, notamment opérés, qui obtiennent les meilleures certifications environnementales et qui répondent ainsi aux objectifs RSE des entreprises* », pointe Guillaume Pellegrin, président de Newton Offices. Cette solu-

tion permet aux entreprises de déléguer une partie de leur charge immobilière et de se recenter sur leur cœur de métier.

## Rationalisation des coûts

Ce même phénomène se répète dans les grandes villes, à La Part-Dieu à Lyon ou sur Euro-Med à Marseille. « *Les critères prioritaires des entreprises, ce sont aujourd'hui la rationalisation des coûts, alors que le bureau constitue toujours le deuxième poste de dépenses des entreprises, et l'accessibilité, plus encore que la centralité, même si ces deux éléments sont souvent corrélés* », indique Péroline Prevost-Manseau, directrice office agency & workthere de Savills.

Autre facteur-clé, les services proposés. En offrant un cadre de travail qualitatif, les entreprises cherchent à accélérer le retour au bureau des salariés et à attirer ou fidéliser leurs collaborateurs. Exit la crèche ou la conciergerie, place au local à vélo sécurisé, aux espaces de restauration variés, à un accueil inspiré de l'hôtellerie, aux salles de sport avec vestiaires (accessibles parfois le week-end) et aux es-

paces de réunions modulables et partagés. « *Selon leur activité, comme la défense ou la finance, certaines entreprises demandent même des services de cybersécurité additionnels* », souligne Jordan Chiche, PDG de Pat-chwork. D'où le

succès de La Défense : outre une grande plasticité de ses valeurs (avec un loyer prime à 550 euros le m<sup>2</sup> HC/HT/an), avec des mesures d'accompagnement qui peuvent aller jusqu'à 40 %, ses immeubles proposent au-

jourd'hui des surfaces modulables et également dotées de nombreux services. ■

par Virginie Grolleau

### La Fondation

PARIS XVIIe

Le promoteur Galia et l'agence d'architecture PCA-Stream ont reconvertis, au cœur du XVII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, un ancien parking aérien et un immeuble des années 1960 en un lieu confidentiel et mixte. « Avec La Fondation, nous avons voulu montrer que l'immobilier tertiaire devient réellement pertinent lorsqu'il intègre naturellement la mixité d'usage », explique Brice Errera, président du Groupe Galia. Ici, hôtel 5-étoiles, bureaux, brasserie, restaurant en terrasse avec rooftop et salle de sport haut de gamme trouvent leur place à une même adresse.

### Tour Hekla

PARIS LA DÉFENSE



PARIS LA DÉFENSE

#### Tour Hekla

► Haute de 220 mètres, la tour Hekla, dessinée par Jean Nouvel et développée par Hines et AG Real Estate pour Præmia REIM et Amundi, accueille les 1 000 salariés du groupe de courtage WTW France : « Hekla nous permet de relever un triple enjeu : de gouvernance, en implantant notre écosystème au cœur du premier quartier d'affaires européen ; social, en offrant à nos équipes des conditions de travail privilégiées, et environnemental, en choisissant des locaux aux besoins énergétiques sobres », expliquait lors de la prise à bail Sandrine Perrier, DRH de l'entreprise.

## 10A rue de la Paix

PARIS IIe

10A  
rue de la Paix  
PARIS IIe



Troisième adresse (déjà louée à un groupe de luxe) pour ce jeune opérateur qui propose des bureaux avec services sur mesure : « Nous nous sommes beaucoup inspirés de l'hôtellerie haut de gamme », confie Mathieu Billard, fondateur de Gustave Collection. Entièrement meublés et décorés, sans marque apparente, les espaces mettent l'accent sur le confort et la confidentialité de leurs uti-

lisateur, avec notamment un étage dédié au sport et au bien-être et un service de restauration exclusif pris en main par un chef étoilé.

